Immobilier : Pourquoi les prix flambent

Economie

Posté par: Visiteur

Publié le : 04-06-2008 00:49:06

· Spéculations, liquidités, IDE...principaux facteurs de hausse
· Curieusement, Casablanca est plus «abordable»

Qu'est-ce qui explique que le prix du mètre carré du terrain nu à Agadir ait augmenté de 358% en l'espace de 5 ans? Et curieusement, le prix du même produit a évolué de seulement 88% à Casablanca.

La réponse est à trouver du côté de la spéculation immobilière que pouvoirs publics et Monsieur tout le monde jugent outrancière. D'autres éléments de réponse ont été évoqués par le département en charge de l'Habitat (1). Selon Abderrahmane Chorfi, DG de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement du territoire au ministère de tutelle, d'autres facteurs expliquent les hausses des prix dans l'immobilier. A commencer par la disponibilité des liquidités bancaires. En effet, les banques sont beaucoup plus souples s'agissant de l'octroi de financements d'opérations immobilières. En témoigne l'évolution des crédits immobiliers qui sont passés de 35,2 milliards de DH en 2002 à plus de 100 milliards de DH en 2007 (soit une variation de 188,60%).

L'attrait des investissements étrangers (retraités européens, aménageurs de ryads, promoteurs...) explique aussi plus ou moins la fièvre «acheteuse». A eux seuls, les investissements directs étrangers (IDE) ont connu une variation de 305,5%, passant de 1,8 milliard (en 2002) à 7,3 milliards de DH l'an dernier. Mais pas seulement, la pratique d'achats de logements en gros pour les revendre au détail au prix fort est aussi un facteur collatéral. Il va sans dire que la fuite fiscale couplée à la non-production de logements destinés à la location accentue la tendance haussière. Le tout sur fond d'une flambée des prix des matières premières conjuguée à un accroissement de la consommation (acier, ciment, marbre, verre, bois...), et à une rareté du foncier ainsi qu'un accroissement démographique aigu.

Autant d'éléments qui expliquent un tant soit peu la situation actuelle des prix sans commune mesure avec le pouvoir d'achat.
Une étude récente menée par la tutelle dans cinq grandes villes révèle de grandes disparités dans l'évolution du prix du mètre carré du terrain nu. Ainsi, et contrairement à ce qui est communément supposé, ce n'est pas Casablanca qui a enregistré ces dernières années les plus fortes hausses des prix. En effet, la métropole (88% entre 2003 et 2007) vient loin derrière Agadir (358%), Rabat (234%), Tanger (217%) et Marrakech avec 119%. Côté appartements, là aussi Casablanca n'affiche pas les plus fortes hausses. La capitale économique a enregistré une variation de 43% du prix du mètre carré les 5 dernières années contre 92% à Marrakech ou 45% à Rabat-Témara. Paradoxalement, le prix du mètre carré à Agadir n'a connu qu'une variation de 17% sur la même période.

---

(1) C'était lors d'un débat organisé vendredi dernier par la Chambre de commerce britannique à

Casablanca.

L'économiste.com